気仙沼市災害公営住宅（九条地区）
公募買取の手引き

平成２７年１０月

気仙沼市建設部災害公営住宅整備課

Ⅰ　買取公営住宅とは

買取公営住宅とは，気仙沼市の認定を受けて民間事業者により公営住宅として建設された建物を，市が一括して建物完成後に買い取り，災害公営住宅として供給するものです。今回，買い取りを行う公営住宅は，東日本大震災により住宅を滅失した方のための住宅となります。

Ⅱ　主な基準

買取公営住宅の整備は，良質な賃貸住宅を供給するため，整備基準や方針などを定めていますので，これらの内容を遵守することが必要となります。

1　整備に当たっての条件等（詳細については別途「気仙沼市災害公営住宅公募買取事業整備基準」参照）

- 整備買取型（既存建物解体工事の施工と整備された建物を一体として買い取る方式）

(1)対象地域は，気仙沼市九条地区（気仙沼市常楽地内，田中地内）に存する市有地とする。

(2)建物の整備に際しては，建物の建築工事の他に，整備に支障となる構造物の解体・撤去，必要最小限の造成（周辺道路より低い敷地の嵩上げ，既存擁壁の安全性確保，）等を行う。

(3)供給する住宅の間取りは 55 ㎡タイプの１ＬＤＫ・2DK，65 ㎡タイプの２ＬＤＫ・3DK，８０㎡タイプの４ＤＫとする。

(4)建物は，新築で，かつ，耐火構造又は準耐火構造（鉄筋コンクリート造又は鉄骨造）の共同住宅であること。

(5)団地には駐車場を設け，住戸に対し原則 1 台以上の駐車場を確保する。また，共同施設（広場，緑地，駐車場など）を整備する。

(6)住宅は，公営住宅法，気仙沼市災害公営住宅公募買取事業整備基準及び気仙沼市災害公営住宅設計標準プラン等に適合するものであること。

2　その他の要件

(1)建設を行うものは，気仙沼市競争入札参加資格を有しており，登録工種が建築及び土木に登録されている者で，当該買取公営住宅の建設に係る設計金額に相当する等級以上に格付けされていること。また，建設を行う者以外が，工事監理にあたること。

(2)住宅の設計に当たっては，「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づく設計住宅性能評価を，また住宅の建設に当たっては，同法に基づく建築住宅性能評価を受けるとともに評価報告書の写しを気仙沼市に提出すること。

(3)住宅の設計・建設に当たっては，市で建設する市営住宅と同様に公共住宅事業者等連絡協議会編「公共住宅建設工事共通仕様書」等の最新版仕様書等に基づき建設・監理すること。

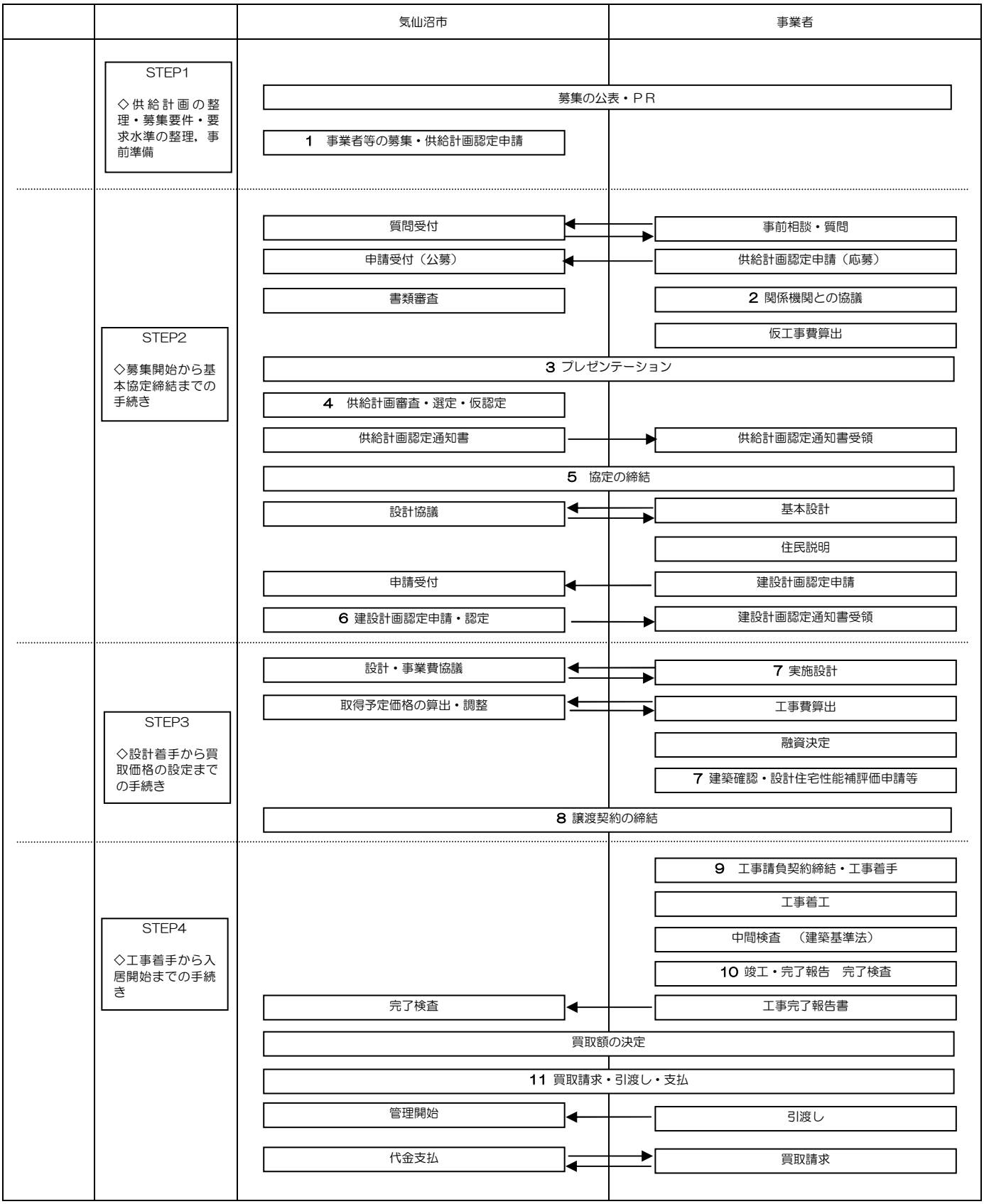
(4)建物竣工時には，化学物質の室内濃度測定を実施し，基準値以内であることを確認の上，報告書を提出すること。

(5)建物の引渡し期限は，原則平成２８年８月２５日とする。

Ⅲ　事業の流れ

買い取り公営住宅の計画から完成までの流れは，概ね次のようになります。なお，図中の番号は，４～５ページでの説明と対応しております。

図　買取公営住宅制度フロー



1　事業者等の募集・供給計画認定申請（詳細については「供給計画認定申請に必要なもの」参照）

買取公営住宅事業者等（以下「事業者等」という。）の募集に当たっては，気仙沼市ホームページでお知らせします。

買取公営住宅の実施を希望する事業者等は，応募者登録票を窓口に送付の上で，事前相談を行っていただきます。事前相談で応募資格があると判断された事業者等には，募集期間内に供給計画認定申請をしていただきます。

【事業者等の基準】

法人税及び固定資産税を滞納していないこと。民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）及び会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）による再生又は更生の手続中の事業者ではないこと及び暴力団関係者が代表役員等の経営に実質的に関与していないこと。

2　関係機関との協議

供給計画認定申請に当たっては，事前に関係機関と打合せを行う必要があります。

【主な協議機関】

①　気仙沼市（建設部災害公営住宅整備課）

- 制度内容及びスケジュールについて，正確に把握する必要があります。
- 認定基準の細部について，打合せが必要です。

②　金融機関　※融資の可否について

- 事業者等の資力・信用度，計画内容の良否が問われます。また，資金計画が金融機関の融資を前提としている場合，融資見込みがなければ供給計画認定申請ができないこととなっています。したがって，早めに申込み相談等の手続を進める必要があります。
- 住宅金融支援機構の場合，期間保証を行う（財）住宅改良開発公社との協議も必要となりますので注意してください。

③　その他

- 建築基準法等の関係法令等について十分に確認してください。

3　プレゼンテーション

気仙沼市災害公営住宅公募買取事業制度運営委員会の構成員に対して，供給計画の申請内容についてのプレゼンテーションを行っていただきます。

4　供給計画審査・選定・認定

市長は，供給計画認定に当たって，金融機関に融資見込みを確認の上，要件の全てを満たすものであることを審査します。

要件審査に適合した計画は，気仙沼市災害公営住宅公募買取事業制度運営委員会において，次のような評価項目・選定基準に基づいて審査を行い，募集戸数の範囲内で，より制度の趣旨にかなった計画を選定することになります。

【評価項目】　※詳細は「気仙沼市災害公営住宅公募買取事業供給計画に関する選定基準（九条地区）」参照

①全体計画…事業理解，事業コンセプト，スケジュール

②整備内容…整備戸数，駐車場台数，その他附帯設備

③計画合理性…動線の合理性・必要最小限の整備，災害対策・緊急時対策

④事業計画及び事業費…解体工事，建築工事，総合評価

⑤その他…地域性への配慮，整備後配慮，地場産・木材の活用，その他提案

5　協定の締結

供給計画の仮認定後，事業者等と気仙沼市において，完成後の住宅を公営住宅として買い取ることなど，買取公営住宅の供給に必要な事柄についての基本協定を締結していただきます。

6　建設計画認定申請・認定（詳細については７ページの「建設計画認定申請に必要なもの」参照）

基本設計終了後，事業者等は整備に関する建設計画を作成し，気仙沼市長の認定を受ける必要があります。認定を受けるためには，計画が整備基準などの認定基準を満たすことが必要であるため，基本設計を進める際には，整備基準との整合などについて気仙沼市と協議します。

7　実施設計・建築確認申請・設計住宅性能評価申請等

建設計画の認定後，実施設計を行っていただきます。設計を進める際には，整備基準，公共住宅事業者等連絡協議会編「公共住宅建設工事共通仕様書」等の最新版との整合などについて気仙沼市と詳細に協議します。

公営住宅整備基準等への適合を判断する資料として，住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく設計住宅性能評価及び住宅性能評価を取得していただきます。建築確認済証，設計住宅性能評価及び建築住宅性能評価を取得した場合は，気仙沼市に報告していただきます。

8　譲渡契約の締結

協定書に基づき，買取公営住宅等について気仙沼市災害公営住宅公募買取事業等譲渡契約を締結していただきます。また，市長は譲渡契約を締結するに当たって必要な条件を付することができるものとします。

9　工事請負契約締結・工事着手

事業者等における工事請負契約締結及び工事着手の時期は，気仙沼市との譲渡契約の締結後となります。また，工事請負契約を締結した場合は，速やかに気仙沼市に報告していただきます。

10　竣工・完了報告・完了検査

全ての工事が完了したら，建築基準法の完了検査後に，工事完了報告書を提出していただきます。報告後，気仙沼市の完了検査を受けていただき，化学物質の室内濃度測定を実施し，報告書を提出していただきます。

完了検査の結果，工事が完了したと認められた場合，その旨を通知するとともに，買い取り額を確定します。

11　買取請求・引渡し・支払

工事完了報告書の内容が適切であった場合には，工事の完了を認める旨を通知します。工事完了認定通知を受けた後，事業者等は速やかに建物を引き渡し，買い取り代金の請求をします。

また，住宅の引渡しに当たっては，各施設の鍵や図面，各設備の取扱説明書などの管理に必要なものを提出していただきます。

Ⅳ　申請に必要なもの

1　供給計画認定申請（仮認定申請）に必要なもの

	チェック欄	必 要 書 類	内容
1　供給計画に関する書類			
①	□	供給計画認定申請書	
②	□	申請内容に関する一覧表	
③	□	基本設計に係る計画概要表	
④	□	価格提案書	
2　計画図書　　工事概略			
①	□	位置図	
②	□	配置図	外構図を兼ねる
③	□	各階平面図	各室の用途及び設備の概要を表示したもの
④	□	立面図，断面図，日影図	
3　事業者等に関する書類等			
①	□	法人登記簿謄本(全部事項証明)又は登記事項証明書，定款	
②	□	直前 2 年の納税証明書及び直前 3 年の各事業年度の賃借対照表及び損益計算書	
4　その他			
①	□	市長が必要と認めるもの	・計画説明書（A3 用紙２枚以内：業務実施方針，コンセプト，全体工程表，施設構成，配置計画，その他提案などを含むこと） ・施工提案書（A3 用紙２枚以内：解体・建築工事に係る実施方針，施工提案などを含むこと）

2　建設計画認定申請に必要なもの

	チェック欄	必 要 書 類	内容
1　建設計画に関する書類			
①	□	建設計画認定申請書	
②	□	申請内容に関する一覧表	
③	□	基本設計に係る計画概要表	
④	□	価格提案書	
⑤	□	整備基準チェックリスト	
⑥	□	事業収支計画表	
⑦	□	近隣関係住民への事業説明報告書	
2　設計図書			
①	□	設計概要書	
②	□	位置図	
③	□	配置図	外構図を兼ねる
④	□	面積表	公営住宅法による面積も明記
⑤	□	各階平面図	
⑥	□	タイプ別平面詳細図	各部屋の有効面積等を明記
⑦	□	求積図	敷地面積，外構面積
⑧	□	立面図，断面図，日影図等	
3　その他			
①	□	市長が必要と認めるもの	

Ⅴ申請上の留意事項

1　申請書・添付図書の提出方法

① 申請書類及び添付図書は 10 部（正本 1 部・副本９部）作成し，各部をＡ４ファイル等に綴じて，Ⅷ問い合せ先に郵送または持参により提出してください。（原則として，図面はA3 判縮図とし，A4 判つづら折りとします。）。

② 副本のうち 1 部は，ホッチキス等で綴じないで提出してください。

2　申請者について

① 申請者は，買取公営住宅を建設する法人です。

② 暴力団関係者が申請者となることはできません。

3　建設計画の内容を訂正する場合

建設計画の提出後に計画内容に訂正が生じた場合は，気仙沼市に速やかに申し出てください。

Ⅵ　認定後の手続に関する留意事項

1　建設計画認定から着工までの手順に関する制限

買取公営住宅の建設には，通常の民間施工による工事や商慣習とは異なる次のような制限がありますので留意してください。

①　実施設計は建設計画認定以降に，建築確認申請は譲渡契約締結以前に行うこと。

②　設計委託と工事請負を一つの契約にせず，設計委託契約と工事請負契約を別々に行うこと。

2　建設計画認定後の変更

建設計画認定後の計画内容の変更は，極力避けることが必要です。このことは，計画の認定が，その内容の優良さにより審査されているため，変更の内容によっては認定そのものを見直すことが必要となる場合もあるからです。

3　工事施工中の品質管理

建物の品質の確認を行うため，工事施工中において宮城県建築工事写真撮影要領により施行状況等の写真撮影を行い，完了検査時に提出してください。また，各試験結果等についても提出してください。

4　報告事項

認定後，次の場合には報告書の提出が必要となります，また，必要に応じて現地での確認を行います。

①　建築確認済証の交付を受けたとき。

②　工事完了の検査済証の交付を受けたとき。

③　建設工事に関わる契約を締結したとき。

④　解体工事が完了したとき。

⑤　建設工事が完了（建築基準法の完了検査済み）したとき。

工事が完了したときは，気仙沼市による完了検査を行います。検査の目的は，気仙沼市が買い取りを行う上で支障になる部分がないこと，設計どおりに建物等が整備されていることを確認することです。手直し等の必要な箇所があれば，譲渡代金確定契約前に速やかに直すことが必要となります。また，併せて化学物質の室内濃度測定実施報告書及び品確法に基づく建築住宅性能評価書も提出していただきます。

⑥　その他市長が報告を求めたとき。

設計等の協議を行った場合は，その都度，報告書を提出していただきます。

Ⅶ　買い取り価格の決定，請求事務

1　買い取りに関する事務の基本原則

① **解体工事に関する基本的な流れ**（詳細については別途「気仙沼市災害公営住宅公募買取事業制度取扱要領（九条地区）」参照）

解体工事に関連する価格は，1.気仙沼市の積算額，2.事業者等の希望価格の見積額のうち最も低価な額に基づき決定することとします。

事　業　者	気　仙　沼　市	事　務　の　内　容
供給計画認定申請 ↓ 基本協定書の締結	仮認定通知 基本協定書の締結	・概算額の決定 ・基本的な事項について協定書の締結，買い取り予定価格の仮決定
↓ 解体工事計画		・必要に応じて，工事にかかる許認可手続
↓ 工事申請書及び承諾書		・解体工事計画に基づき工事費の決定
↓ 工事着工		
↓ 工事の完了	完了検査	
↓ 買い取り代金請求	代金の支払い	

②建物の買い取りに関する基本的流れ（詳細については別途「気仙沼市災害公営住宅公募買取事業制度取扱要領（九条地区）」参照）

買い取り価格は，1.気仙沼市の積算額，2.事業者の希望価格，3.国が示す標準建設費（上限額）のうち最も低価な額に基づき決定することとします。

事　業　費	気　仙　沼　市	事　務　の　内　容
供給計画認定申請 ↓ 基本協定書の締結	仮認定通知 基本協定書の締結	・上記①に同じ ・上記①に同じ
↓ 建設計画認定申請	認定通知	・認定後に実施設計に着手
↓ 譲渡契約書の締結	譲渡契約書の締結	・基本協定書の内容に基づき現地及び書類の検査。買い取り金額の確定
↓ 工事の完了	完了検査	
↓ 買い取り額の決定	買い取り額の決定	
↓ 買い取り代金請求	代金の支払い	

③　支払いについて

（１）解体・建築工事に係る費用について

解体・建築工事に係る費用については，事業の終了後に事業の実施状況を確認した上で支払われることになります。この場合，事業者等は，事業に係る事業費を既に支出していることが必要となります。このため事業者等は，事業費が支払われるまでの間，事業費相当額を立て替えておく必要があります。

なお，事業者等の責により，途中で事業を中止する場合は，それまでに要した費用に対する補償はありませんので御注意ください。

２　その他

買い取り公営住宅等には，国の補助金が充てられていることから，補助金の適正な執行について会計検査院の検査（以下「会計検査」という。）を受けることになります。会計検査は直接的には気仙沼市が受けることになりますが，補助金の使途等の書類検査や現地調査などが行われるため，工事中又は竣工時に事業者等や工事請負業者及び設計事務所の方に御協力をお願いすることがあります。

Ⅷ　問い合わせ先

部　署	電　話	E-mail	住　所
気仙沼市建設部 災害公営住宅整備課 (担当：熊谷昇)	0226-22-6600 内線　538・539	saijyutaku@ city.kesennuma.lg.jp	〒988-8501 気仙沼市八日町一丁目１番１号

Ⅸ　公営住宅買取制度実施要綱等

気仙沼市買取公営住宅制度に係る以下の要綱等については，気仙沼市ホームページ建設部災害公営住宅整備課内に掲載します。

⓪　気仙沼市災害公営住宅（九条地区）公募買取の手引き
①　気仙沼市災害公営住宅公募買取事業制度募集要領（九条地区）
②　気仙沼市災害公営住宅公募買取事業制度実施要綱
③　気仙沼市災害公営住宅公募買取事業制度取扱要領
④　気仙沼市災害公営住宅公募買取事業整備基準
⑤　気仙沼市災害公営住宅公募買取事業整備基準の運用方針
⑥　気仙沼市災害公営住宅公募買取事業の供給計画に関する選定基準
⑦　気仙沼市災害公営住宅標準プラン
⑧　宮城県災害公営住宅設計標準
⑨　平成 27 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について
⑩　宮城県建築工事写真撮影要領